

Pressemitteilung

Erbbauerechte: Das gehört in den Vertrag



Berlin, 19.11.2024. Angesichts steigender Bodenpreise hat das Erbbauerecht in Deutschland in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Den Rahmen dafür gibt das Erbbauerechtsgesetz vor. Doch viele wichtige Details sind Verhandlungssache. Der Deutsche Erbbauerechtsverband sagt, welche Fragen der Erbbauerechtsvertrag regeln sollte.

Das Erbbauerecht ermöglicht es, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Gebäude zu errichten und zu nutzen. Dafür zahlt der Erbbauerechtsberechtigte dem Grundstückseigentümer in der Regel einen Erbbauzins. Die jeweiligen Details ergeben sich aus dem Erbbauerechtsvertrag.

Grundstücksdaten

Alle wichtigen Daten zum Grundstück sind elementarer Bestandteil des Erbbauerechtsvertrags. Dazu gehören die genaue Bezeichnung des Grundbuchblatts und des Flurstücks sowie die Adresse und die Größe des Grundstücks.

Nutzungszweck

Die meisten Erbbauerechtsverträge enthalten Vorgaben zur Nutzung des Grundstücks. Laut der Studie „Erbbauerecht 2023“ des Deutschen Erbbauerechtsverbands werden 84 Prozent der Erbbauerechte in Deutschland für Wohnzwecke vergeben. Gewerbliche Nutzungen machen 5 Prozent der Erbbauerechte aus. Darüber hinaus werden Erbbauerechte zum Beispiel an Vereine und soziale Träger ausgegeben.

Erbbauzins

Als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks zahlen Erbbauberechtigte üblicherweise jährlich einen Erbbauzins. Dessen Höhe regelt der jeweilige Vertrag. Dabei ist die Bemessungsgrundlage frei wählbar. Meistens wird in Deutschland dafür der Bodenwert herangezogen. 2022 lag der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien bei 2,7 Prozent des Grundstückswertes pro Jahr. Für gewerbliche Immobilien betrug er im Schnitt 4,4 Prozent und für sonstige Nutzungen 3,1 Prozent. Im Zuge der steigenden Kapitalmarktzinsen rechnet der Deutsche Erbbauverbund mittelfristig auch bei den Zinssätzen für Erbbaurechte mit einem langsamen Anstieg. Zumindest gab es diese Korrelation in den vergangenen Jahren.

Laufzeit

Erbbaurechte gelten nicht immer für 99 Jahre. Die Laufzeit kann im Vertrag individuell vereinbart werden. Laut der Studie „Erbbaurecht 2023“ liegt sie in 53 Prozent der Fälle zwischen 76 und 99 Jahren. Möglich sind sogar ewige Erbbaurechte. Diese werden zum Beispiel vergeben, wenn der Eigentümer das Grundstück aus historischen Gründen nicht verkaufen darf oder möchte. Andererseits sind bei Gewerbeimmobilien Verträge mit 30-jähriger Laufzeit keine Seltenheit.

Wertanpassung

Wertanpassungs- oder auch Wertsicherungsklauseln stellen sicher, dass der Erbbauzins regelmäßig an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst wird. Laut der JLL-Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“ enthalten 94 Prozent der Erbbauverträge Wertanpassungen, die sich am Verbraucherpreisindex (VPI) orientieren. Nur 1 Prozent der Verträge kommen ohne Anpassungsklausel aus. Die übrigen ziehen andere Maßstäbe als den VPI heran, um den Erbbauzins während der Laufzeit anzupassen.

Zustimmungsvorbehalte

Erbbaurechtsgeber können sich im Vertrag Zustimmungsvorbehalte für bestimmte Vorgänge, die das Grundstück betreffen, sichern. In den allermeisten Verträgen wird zum Beispiel die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers für den Verkauf des Erbbaurechts vereinbart. Ebenfalls sehr oft wird die Zustimmung zur Belastung des Grundstücks, zum Beispiel durch einen Bankkredit, in den Vertrag aufgenommen. Nur 3 Prozent der Erbbaurechtsgeber gaben in der Befragung durch JLL an, dass ihre Verträge keine Zustimmungsvorbehalte enthielten.

Entschädigungen

Wenn ein Erbbaurecht abläuft, geht das Eigentum an den errichteten Gebäuden auf den Grundstückseigentümer über. Die Höhe der Entschädigung hierfür ist frei verhandelbar. Für Wohngebäude wird meistens eine Entschädigung von zwei Dritteln des Gebäudewertes zum Zeitpunkt des Ablaufs vertraglich vereinbart. Heute enthalten viele Verträge Entschädigungsregelungen, die darüber hinausgehen und bis zu 100 Prozent des Gebäudewertes betragen.

Verlängerungsoptionen

Viele Erbbaurechte werden vor dem Ende ihrer Laufzeit verlängert. Die Konditionen hierfür können die beteiligten Parteien bereits im Erbbauvertragsvertrag definieren. Dies betrifft vor allem die Festlegung des neuen Erbbauzinses und seiner Bemessungsgrundlage. Auch einseitige Verlängerungsoptionen oder der Ausschluss einer Verlängerung sind möglich.

„Ein guter Erbbaurechtsvertrag sollte erstens partnerschaftlich sein. Das bedeutet: Er muss die Interessen beider Vertragspartner ausreichend berücksichtigen. Ansonsten kann es leicht zu Unzufriedenheit und Problemen bei der Vermarktung kommen“, sagt Dr. Matthias Nagel. Er ist Vorstand und Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Zweitens raten wir dazu, den Vertrag nicht unnötig zu überfrachten. Denn das schreckt sowohl Erbbaurechtsnehmer als auch Investoren und Banken ab.“

[zur Studie „Erbbaurecht 2023“](#)

[zur Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“](#)

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Bildquelle:

Pixabay / Andreas Breitling

Medienkontakt:

CCAW PR und Text

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!